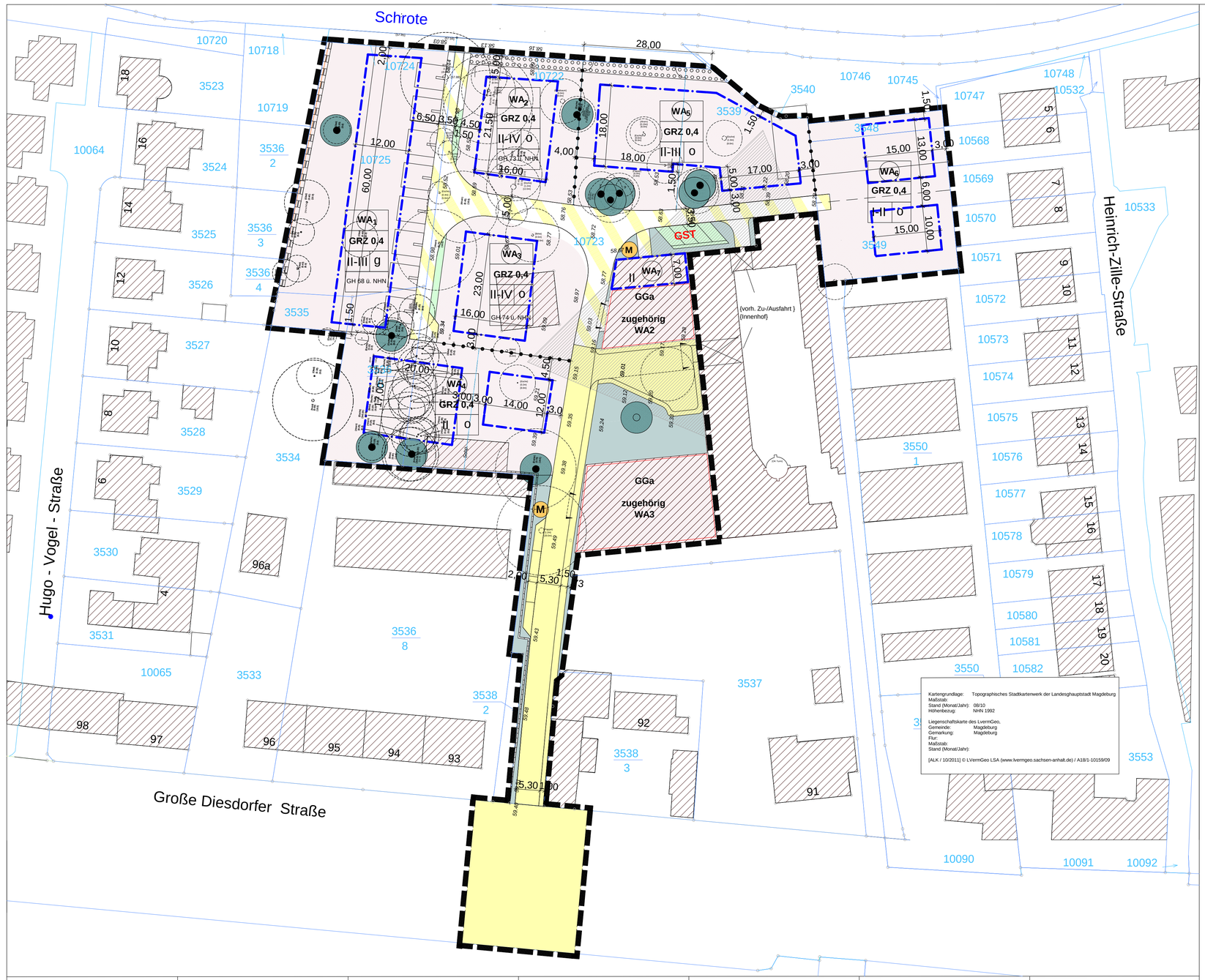


PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 (4) und (5), 2. Halbsatz PlanzV90)

Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 des BauGB. §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bis Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß zulässige Überschreitung s. Textfestsetzung
GH 74 m ü. NHN — Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezug NHN 1992

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
bebaubare Fläche
o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB.

Öffentliche Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche
Begrenzungslinie
Einfahrtbereich

5. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
hier: Rasenfläche oder Pflanzfläche
Private Grünfläche
hier: Schotterrasen, Rasengittersteine

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Baum zu erhalten, s. textliche Festsetzung Nr. 1.4
Baum anzupflanzen
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, s. textliche Festsetzung Nr. 1.4

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Vorhandene Gebäude
GSt — Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GGa — Gemeinschaftsgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Gehrecht zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
M — Mülltonnensammelplatz
Vorhandener Baumbestand
Bereich in dem Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanlagen ausgeschlossen sind

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 genannten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Einschränkung der festgesetzten Geschosszahl (§16 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist das im Planteil A zulässige III Geschoss und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 das im Planteil A zulässige IV Geschoss nur zulässig, wenn die Grundfläche 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im Planteil A festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudevorsprünge, Erker, sonstige Gebäudeteile und Terrassen bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Einhaltung der nach § 6 BauO LSA zulässigen Abstandsflächen ist jeweils im Einzelfall nachzuweisen oder es sind entsprechende Baulasten erforderlich.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

Die festgesetzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Baumreihe aus Obsthochstämmen anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt mit einem Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze und 7,0 m Abstand zwischen den Bäumen.
Am festgesetzten Standort zum Anpflanzen eines Solitärbaumes (Innenhof) ist ein standortgerechter Laubbaum, Pflanzqualität mind. Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die vorhandene Mauer westlich der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße, die Südfassade des Gewerbehofes und in Verlängerung die Südfassade der angrenzenden Gemeinschaftsgarage sind extensiv mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je lfd. Meter Mauer ist mindestens ein selbstklimmender Kletterstrauch zu pflanzen.

Private Grundstücksflächen - Bepflanzung
§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.mit § 18 BnatSchG

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Je angefangene 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens sind jedoch im WA 1 2 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke WA4, 5 und 6 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.

Parkstellflächen - Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten. (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten und Schotterrasen.)

Entwässerung § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 muss das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke auf den Grundstücken verbleiben bzw. ist dort zu verwerten. Aufgrund der Bodenverhältnisse muss dabei mit Staunässe gerechnet werden.

1.5 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

Zur Sicherung der ökologischen Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen, möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind handelsübliche Fledermauskästen (5 Rund- und 5 Flachkästen) an vorhandenen Bauwerken anzubringen. Weiterhin sind 10 Nistkästen für Vögel an den vorhandenen Bauwerken anzubringen. Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Quartiersangebote nach sich zieht, wird das Anbringen vorgezogen.

Zur Erhaltung der Lokalen Population an Greifvögeln und der Waldohreulen sind an den folgenden Standorten drei Nestattrappen für Eulen in geeigneten Bäumen anzubringen. Diese Nestattrappen müssen in Winterhalbjahr vor der Beseitigung der Nistbäume angebracht werden. Weiterhin ist an den Bestandsgebäude jeweils an Ost- und am Westgiebel je ein Nistkasten für den Turmfalken anzubringen.
Standorte für die Nisthilfen (Eulen):
- Pappel auf dem Grundstück
- Baum auf dem Nordufer der Schrote gegenüber dem Vorhaben
- Schulumweltzentrum
Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Nestangebote nach sich zieht, wird das Anbringen vorgezogen.

Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 303 - 3.1 "Schrotepark" in Höhe von 936,2 Wertpunkten erfolgt durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Gelände des Schulumweltzentrums in der Harsdorfer Straße 67. Es sind die folgenden Maßnahmen auszuführen:
- Anlegen einer Obstwiese (1.159 m²)
- Flächige Gehölzpflanzung (364 m²)
- Herstellen einer Staudenpflanzung (434 m²)
- Weg und Platzfläche aus Sandsteinplatten (21 m²)
- Pflanzung einer Hecke (18 m)

Bodenschutz und Gewässerschutz § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im Bereich des ehemaligen Tanklagers und somit des Kontaminationsschwerpunktes sind Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanlagen aus Gründen des Gewässerschutzes ausgeschlossen.

2.0 Vermerke und Hinweise

Baugrenzen:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen umgrenzen lediglich die überbaubaren Flächen und ersetzen nicht die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung. Die Einhaltung der nach § 6 BauO LSA zulässigen Abstandsflächen ist jeweils im Einzelfall nachzuweisen oder es sind entsprechende Baulasten erforderlich.
Grünordnung:
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
Baumschutz:
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung vom 12.02.2009, Amtsblatt Nr. 6 2009 - ist einzuhalten. Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LP 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.
Außerhalb des Plangebietes sind folgende Ersatzpflanzungen im Rahmen der Anwendung der Baumschutzsatzung zu erbringen:
16 Obsthochstämme - Schulumweltzentrum Harsdorfer Straße 67
3 Eiben - Schrotegrünzug
22 Laubbäume - Standortfestlegung über Ausgleichsflächenmanagement
Pflanzarbeiten:
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
Bodenschutz:
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.
Bodenfunde:
Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei freigelegten archäologischen Funden eine gesetzliche Meldefrist. Dabei ist insbesondere nach § 9(3) sowie § 14 (9,10) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu verfahren.
Kampfmittel:
Das Bebauungsplangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor der Durchführung von Bau- und Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.
Vorhaben- und Erschließungsplan:
Die Festsetzungen dieses Planes gewährleisten die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.
Hinweis auf Einsichtnahmemöglichkeit
Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.

Landeshauptstadt Magdeburg

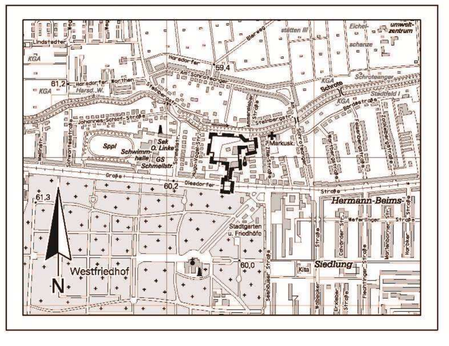
DS0526/12 Anlage 2 — Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1

SCHROTEPARK

Stand: Dezember 2012

M 1 : 500


Westfriedhof
Siedlung
Herrmann-Beims-Straße
Schrote
Gartenanlage Friedhof
Kleingartenanlage Schrote
Sport- u. Lindenplatz
Schulumweltzentrum
Kita
Kita
Kita